

Relatório Mensal

Dezembro 2024





Objetivo de Fundo

O Gazit Malls FII (GZIT11) tem como objetivo investir em **ativos do segmento de shopping centers** e conta com a consultoria imobiliária da Gazit Brasil Asset Management, que através de sua **gestão ativa gerencia seu portfólio, assim como buscará oportunidades de investimento no mercado brasileiro**. A gestora é parte do grupo G-City, multinacional israelense que administra cerca de 90 empreendimentos com mais de 1,9 milhão de m² de área locável.

Portfólio de Fundo

O portfólio do Fundo engloba cinco shopping centers situados no estado de São Paulo, totalizando mais de 140 mil m² de área locável: Internacional Shopping, Mais Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard. O Fundo detém **participação majoritária em todos os seus ativos**, possibilitando uma atuação ágil em questões estratégicas relacionadas à operação dos empreendimentos e à gestão de seus lojistas.

Oferta secundária e rentabilidade


Em fevereiro de 2024, o Fundo encerrou sua oferta secundária de R\$301 milhões. Por ser uma oferta secundária, os recursos foram direcionados ao único investidor anterior à oferta. O Fundo **possui uma estrutura de cotas A e B, onde apenas a cota A é negociada na bolsa**. Essa cota tem preferência nos rendimentos durante os dois primeiros anos após a oferta.

Alinhamento de interesses


A estrutura da operação visa alinhar os interesses do cotista controlador e dos investidores minoritários. A Gazit, por meio do FIM Norstar, **mantém a maior parte do Fundo** e continua a se beneficiar dos resultados a curto e longo prazo. Além disso, há uma restrição de negociação das cotas por dois anos após a conclusão da oferta. Mesmo após esse período, a venda das cotas no mercado secundário é limitada a 20% do volume médio diário.

Contato RI:

Rua Olimpíadas, N° 66, 4° andar,
Vila Olímpia - São Paulo - SP

 ri@gazitbrasil.com

 gazitasset.com.br

 [company/gazitasset](https://www.linkedin.com/company/gazitasset)

Nome do Fundo:

Gazit Malls Fundo de
Investimento Imobiliário (GZIT11)

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Consultor Imobiliário:

Gazit Brasil Asset Management

Quantidade de Cotas:

21.841.231

Taxa de Administração:

0,96% sobre o PL

Taxa de Performance:

20% do que exceder o IPCA + 6% ao ano após o período de rendimento prioritário (24 meses após a liquidação da oferta)



Gazit Malls FII (GZIT11)

Outubro 2024

Valor de mercado ¹
R\$1.055.149.869,61 (R\$48,31/cota)

Valor patrimonial ¹
R\$2.070.008.539,59 (R\$94,77/cota)

Liquidez diária média (mês) ¹
R\$1.637.084,6

Distribuição de dividendos
R\$0,78/cota

Número de cotistas ¹
5.122

Número de cotas
21.841.231

¹Em 31/10/2024.

Destaques da Carteira

- **Rendimentos:** A distribuição de R\$ 0,78/cota (DY: 1,6% a.m. ou 19,4% a.a. no valor de mercado).
- **5 ativos** de aprox. 142mil metros de ABL própria;
- O Grupo Gazit também **administra os shoppings** do Fundo;
- **Gestão ativa e controle majoritário em todos os ativos;**
- Portfólio diversificado nas **principais áreas de São Paulo.**



Data de distribuição do mês:

Divulgação: 1º dia útil

Pagamento: Último dia útil

Data ex: 5 d.u. antes do pagamento

Internacional Shopping



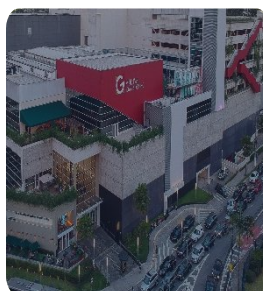
Região Metropolitana de São Paulo

Mais Shopping



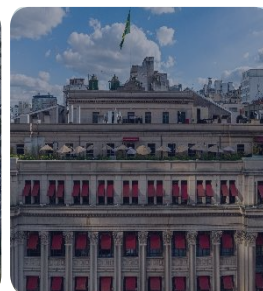
Zona Sul de São Paulo

Morumbi Town



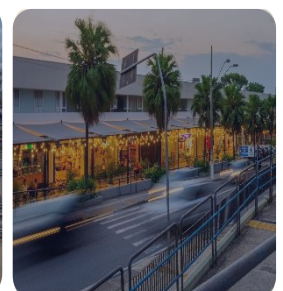
Zona Sul de São Paulo

Shopping Light



Centro de São Paulo

Prado Boulevard



Região Metropolitana de Campinas

Comentário do Gestor

As eleições americanas dominaram as atenções em outubro, com os mercados gradualmente se posicionando a favor de uma vitória de Donald Trump, o que se confirmou na primeira semana de novembro. A reação dos mercados foi a esperada: as ações subiram, o dólar se valorizou e as taxas de juros apresentaram um leve viés de alta.

No Brasil, a percepção fiscal deteriorou-se ao longo do mês, pressionando o Real, que desvalorizou cerca de 6%. Entre os indicadores econômicos, observou-se uma piora no cenário inflacionário, tanto no setor de serviços quanto nos alimentos. Estima-se que a inflação medida pelo IPCA fechará o ano em 4,6%, refletindo o aumento nos preços da arroba do boi, que acumulam alta superior a 20% no ano, o que pode levar o Banco Central a implementar aumentos mais significativos nas taxas de juros.

Em razão das incertezas relacionadas à política fiscal e ao controle da inflação, as taxas de juros nos contratos do mercado futuro aumentaram. Como consequência, os retornos das NTN-B, papéis de referência do setor e teoricamente livres de risco, têm registrado recordes anuais, superando os 6,5% mais IPCA. Esse cenário resultou no pior desempenho histórico dos fundos imobiliários (FIIs), com o IFIX registrando uma queda de 3,06% em outubro, a maior desvalorização mensal desde novembro de 2022. Apesar dos desafios macroeconômicos, o portfólio do GZIT11, composto por cinco shoppings situados em um estado reconhecido pela sua resiliência econômica, continua a apresentar bom desempenho, como demonstrado pelos nossos resultados operacionais.

O **NOI Competência** de outubro atingiu R\$13,1 milhões, somando R\$125,9 milhões no ano, com uma **margem de 87,8%, a mais alta desde 2023**. Destacam-se o Internacional Shopping, com uma margem NOI de 95,4%, responsável por mais de 63% do portfólio, e o Shopping Light, que obteve 87,2% de margem, a maior margem do ativo. O NOI próprio/m² foi de **R\$92,5**, impulsionado pelo **Internacional Shopping** (R\$139,2/m²) e pelo **Shopping Light** (R\$77,8/m²).

Entre as seis inaugurações do mês, que somam mais de 2 mil m², destacam-se a **expansão da Vans**, com um acréscimo de 79 m² no **Shopping Light**, que já havia sido inaugurada em julho 2024 com 174 m² e se tornou um sucesso de vendas, levando à ampliação do espaço; a inauguração da **Caedu**, com 1.222 m²; e a abertura das **Lojas Mel**, com 744 m², no **Internacional Shopping**, ocupando áreas que antes estavam vagas. Esses exemplos evidenciam a força e a relevância da Companhia na estratégia de aprimoramento do mix de lojas.

Os níveis de **inadimplência líquida** e **desconto/faturamento** permaneceram saudáveis e baixos, atingindo **-2,6% e 3,9% em outubro de 2024**, respectivamente. A **taxa de ocupação** do Fundo foi de **97,3%** em outubro, com expectativa de crescimento até o final do ano. As **vendas totais** tiveram um incremento de **6,0%**, passando de R\$189,8 milhões para **R\$201,1 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram **6,7%**, **atingindo R\$1.941 milhões**, com o valor de venda por metro quadrado em **R\$1.272/m² no mês**.

Distribuímos R\$0,78 por cota, o que resulta em um **dividend yield** anualizado de **19,4%** com base na cota de fechamento de outubro. Neste mês, houve um ajuste no resultado devido à reversão da amortização do valor principal do CRI atrelado ao Fundo, que impactava o desempenho de outubro de 2023 a setembro de 2024. Como consequência, o valor de **reserva foi recomposto em R\$ 1,3 milhão**, contando atualmente com um **saldo aproximado de R\$30 milhões**.

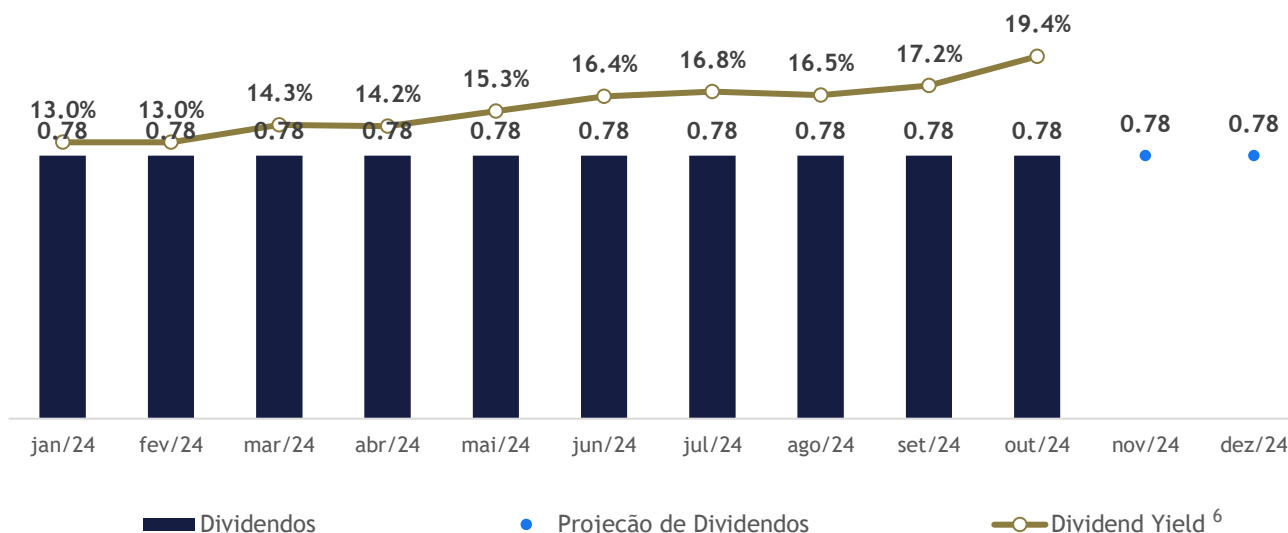
Agradecemos novamente pela atenção e aproveitamos para desejar um Feliz Natal e um próspero Ano Novo!

Desempenho de Outubro ¹

O Fundo fez sua nona distribuição no ano, R\$0,78/cota, referente a outubro 2024, com pagamento em 29/11/24 para os detentores de cotas em 22/11/24. Neste mês, houve um ajuste no resultado devido à reversão da amortização do valor principal do CRI atrelado ao Fundo, que impactava o desempenho de outubro de 2023 a setembro de 2024. Como consequência, a linha de despesa financeira apresentou um valor menor em relação aos períodos anteriores. Além disso, o valor de reserva foi recomposto em R\$ 1,3 milhão.

	Outubro 24	2024 Acumulado
Receitas	14.352.331	143.799.446
Receita Imobiliária ²	11.953.490	124.924.054
Receita de Dividendos ³	1.905.856	13.369.890
Receita Financeira	492.985	5.505.502
Despesas	(5.547.011)	(67.151.244)
Despesa Operacional dos Imóveis ²	(1.751.711)	(16.747.787)
Despesa Financeira (CRI)	(2.328.359)	(36.686.547)
Despesa Administrativa do Fundo ⁴	(1.466.942)	(13.716.911)
Resultado do período	8.805.320	76.648.202
Reserva de rendimentos anteriores		6.828.981
Resultado do Período + Reserva	8.805.320	83.477.183
Valor Distribuído	8.347.718	83.477.183
Número de Cotas A	10.702.203	10.702.203
Distribuição/Cota A	0,78	7.80

Rendimentos | Projeção de Distribuição (R\$ por cota)⁵



¹ Conforme previsto em regulamento, o Fundo distribuirá no semestre montante igual ou superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

² A receita e despesa operacional equivalem aos 4 ativos do Fundo, pois o Mais Shopping gera retorno por meio de dividendos. A soma dessas duas linhas equivale ao resultado caixa desses 4 ativos (Internacional Shopping, Morumbi Town, Shopping Light e Prado Boulevard). As receitas operacionais incluem alugueis mínimos e variáveis, renda de mídia, quiosques, estacionamento, além de multas e CDU. Nas despesas operacionais, consideram-se a taxa de administração, custo condominial, custo de comercialização, auditoria de lojas e ações judiciais.

³ Receita do FII Mais Shopping para o FII Gazit Malls, no qual o GZIT11 detém 100% de participação.

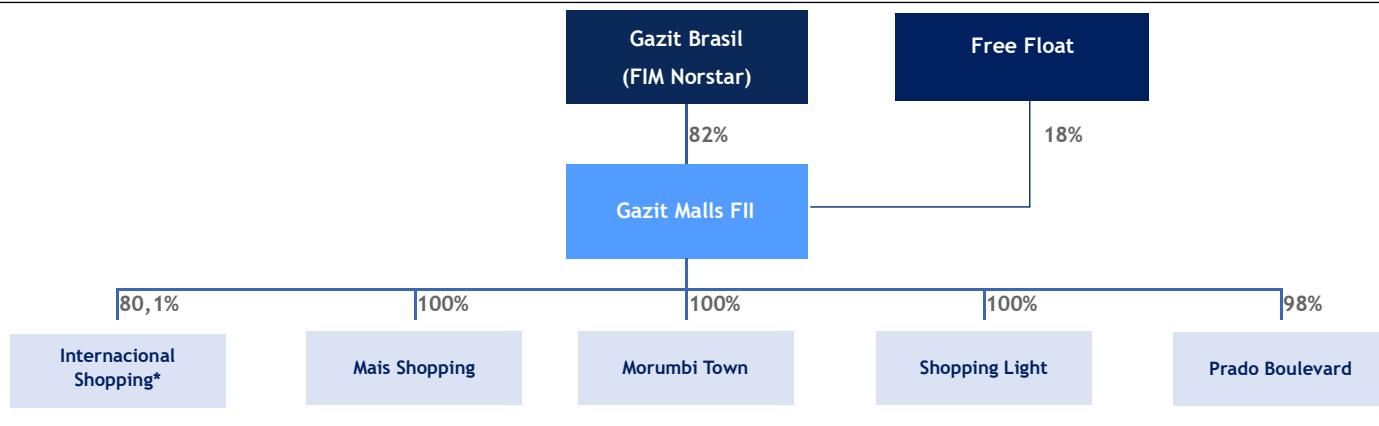
⁴ Refere-se às despesas relacionadas ao Fundo: Taxa de gestão, ANBIMA, B3, laudos de avaliação, seguros e formador de mercado.

⁵ Projeção realizada pela gestão, não configurando, dessa forma, promessa ou garantia de distribuição.

⁶ Dividend Yield anualizado considerando a cota de fechamento do mês competência.

Características do Fundo

O Gazit Malls FII (GZIT11) tem como objetivo investir em shopping centers, tanto diretamente quanto indiretamente. O Fundo foi criado em março de 2018 e embora listado na B3, o Fundo não tinha histórico de negociação em bolsa até o momento da oferta pública em 2024.



Consultoria especializada - Gazit Brasil Asset Management

A Gazit Brasil Asset Management é uma gestora de recursos de ativos imobiliários com R\$2,8bi sob gestão e faz parte do grupo G-City, uma empresa multinacional israelense listada na Bolsa de Valores de Tel Aviv (TASE:GCT). O grupo controlador se concentra gestão de shoppings centers, de imóveis comerciais e no desenvolvimento residencial na América do Norte, Brasil, Israel e Europa, gerenciando quase 90 empreendimentos com mais de 1,9 milhão de metros quadrados de área locável, o que a coloca como uma das principais empresas globais do setor de gestão de empreendimentos comerciais.

Classe A e Classe B - Cotas do Fundo

Atualmente, as cotas do Fundo estão divididas em duas classes: Classe A e Classe B. Essa estrutura, devidamente aprovada no regulamento do Fundo, tem o propósito de diferenciar apenas a distribuição preferencial aos investidores da Classe A, sendo mantidos todos os outros direitos da cota. Nos dois primeiros anos desde a liquidação da Oferta, a Classe A tem a preferência no recebimento dos rendimentos até atingir os 13% a.a., após isso, a Classe B poderá receber o excedente. Os cotistas que comprarem a cota GZIT11 serão proprietários de cotas da Classe A, enquanto a Gazit, por meio do FIM Norstar, deterá cotas da Classe B e uma parcela das cotas Classe A. Após dois anos, ambas as classes de cotas serão convertidas em uma única classe (GZIT11), conforme previsto no regulamento.

GZIT11: Estrutura das Cotas

	GZIT11 - Classe A (Investidores em geral)	GZIT15 - Classe B (Gazit)	GZIT11 (Após dois anos da 1ª Oferta)
Negociação	Negociado normalmente na B3	Não tem liquidez	Após dois anos as cotas serão unificadas , passando a deter os mesmos direitos políticos e econômicos e o cotista controlador (Gazit) não poderá vender mais do que 20% do valor negociado pelo Fundo no mercado secundário.
Dividendos	Preferência nos dividendos nos dois primeiros anos	Apenas o que exceder a distribuição mínima da Classe A	

O objetivo da separação de classes entre as cotas é alinhar o interesse de longo prazo entre os investidores, preservando a expectativa de rentabilidade dos cotistas minoritários, que receberão a maior parcela dos resultados anuais gerados pelos ativos investidos nos primeiros dois anos. Já o cotista da Classe B (leia-se Gazit), será remunerado via dividendos apenas se superar o resultado de R\$ 9,36 por cota ao ano, alinhando o interesse do controlador com o dos cotistas minoritários de melhorar o desempenho operacional do portfólio. Adicionalmente, a Gazit tem um período de *lock-up* de dois anos - momento em que não poderá vender cotas do Fundo no mercado secundário -, além de não poder negociar mais de 20% do volume diário de GZIT11 mesmo após o término do *lock-up*.

Portfólio do Fundo

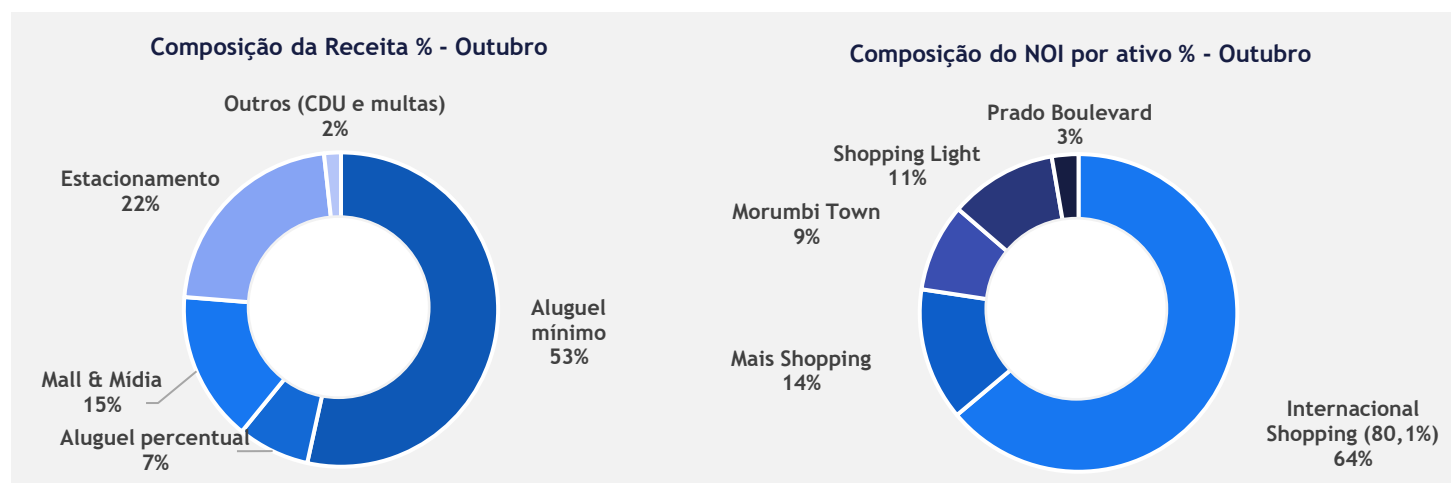
O portfólio atual do Gazit Malls (GZIT11) engloba cinco shoppings localizados em áreas urbanas densamente povoadas do estado de São Paulo, totalizando aproximadamente 142 mil metros quadrados de área bruta locável (ABL). O Fundo detém participação majoritária em todos os seus imóveis, o que permite uma atuação ágil em diversas questões estratégicas, como seleção de lojas, expansões, ajustes no layout dos empreendimentos e negociações com inquilinos e fornecedores. A administração dos empreendimentos é conduzida pela Gazit Corporate, uma empresa do grupo Gazit, especializada nesse tipo de operação, responsável pela gestão das **mais de 800 lojas do portfólio atual**.

Empreendimentos	Localização	ABL Total ¹ (m ²)	Participação do Fundo	ABL Própria ¹ (m ²)	Vendas totais ¹ (milhões)	Taxa de ocupação ¹
Internacional Shopping	Guarulhos - SP	75.208	80,1%	60.242	101,7	99,4%
Mais Shopping	São Paulo - SP	22.926	100,0%	22.926	23,9	97,2%
Morumbi Town	São Paulo - SP	30.432	100,0%	30.432	37,2	95,4%
Shopping Light	São Paulo - SP	18.498	100,0%	18.498	29,7	94,1%
Prado Boulevard	Campinas - SP	10.103	98,0%	9.895	8,6	96,7%
Total		157.167		141.992	201,1	97,3%

¹ Dados de outubro 2024.

Indicadores operacionais - Outubro

O NOI Competência de outubro atingiu R\$13,1 milhões, somando R\$125,9 milhões no ano, com uma margem de 87,8%, a mais alta desde 2023. Destacam-se o Internacional Shopping, com uma margem NOI de 95,4%, responsável por mais de 63% do portfólio, e o Shopping Light, que obteve 87,2% de margem, a maior margem do ativo. O NOI próprio/m² foi de R\$92,5, impulsionado pelo Internacional Shopping (R\$139,2/m²) e pelo Shopping Light (R\$77,8/m²).



Os níveis de **inadimplência líquida** e **desconto/faturamento** permaneceram saudáveis e baixos, atingindo **-2,6% e 3,9% em outubro de 2024**, respectivamente. A **taxa de ocupação** do Fundo foi de **97,3%** em outubro, com expectativa de crescimento até o final do ano. As **vendas totais** tiveram um incremento de **6,0%**, passando de R\$189,8 milhões para **R\$201,1 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram **6,7%**, **atingindo R\$1.941 milhões**, com o valor de venda por metro quadrado em **R\$1.272/m² no mês**.

	Outubro 2024	2024 Acumulado
ABL Total (m ²)	157.167	157.167
ABL Própria (m ²)	141.992	141.992
Taxa de Ocupação (%) - Média	97,3%	97,1%
Vendas Totais (R\$ milhão)	201,1	1.941,0
Vendas Totais/m ² (R\$/m ²) - Acumulado	1.316,5	1.272,3
NOI (R\$ milhão)	13,1	125,9
NOI (R\$/m ²)	92,5	88,7
Desconto/Faturamento (%)	3,9%	1,7%
Inadimplência líquida (%)	-2,6%	0,8%
SSS (%)	3,2%	4,0%
SSR (%)	1,3%	1,6%
Cap rate (%)¹	15,6%	14,9%

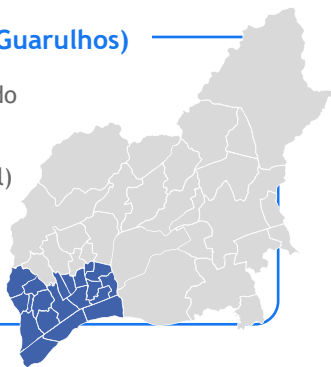
¹ É o percentual que representa o NOI do Fundo anualizado sobre o valor de mercado (cota de outubro).

Localização Gazit Malls (GZIT11)

Estado de São Paulo

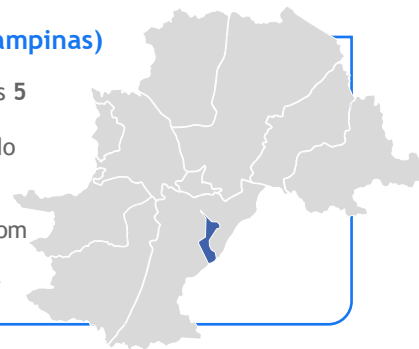
Internacional Shopping (Guarulhos)

- > 2º maior população do Estado de São Paulo
- > Maior município (não capital) do país
- > Região com mais de 40 mil estabelecimentos formais



Shopping Prado (Campinas)

- > A região está a apenas 5 minutos da Rodovia Anhanguera e a 4km do centro de Campinas
- > Região privilegiada com diversos condomínios fechados ao seu redor



São Paulo Capital

Shopping Light (Centro)

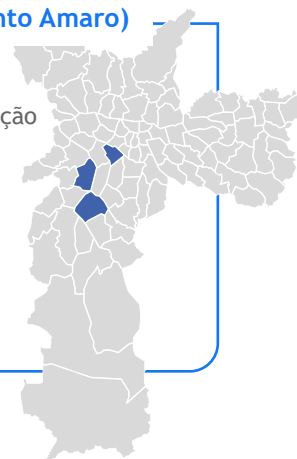
- > Centro histórico da Capital paulista
- > O coração da cidade: Próximo as principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- > O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

Morumbi Town (Morumbi)

- > 52% dos residentes são acima de classe C
- > +150 mil residências
- > +55 indústrias
- > +70 mil carros na Av Giovanni Gronchi (Avenida do Shopping)

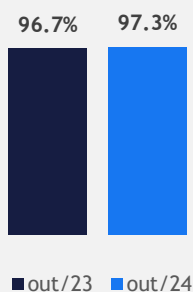
Mais Shopping (Santo Amaro)

- > Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- > +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades



Indicadores Outubro 2024 (vs Outubro 2023)

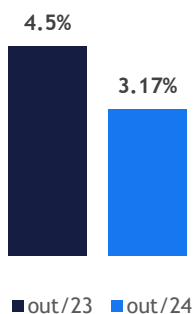
Taxa de ocupação %



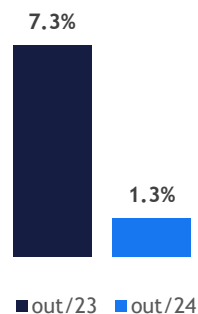
Vendas totais (R\$ milhões)



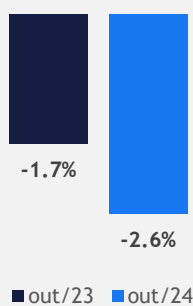
SSS %



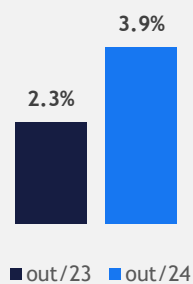
SSR %



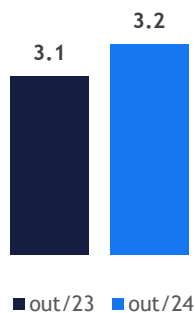
Inadimplência líquida %



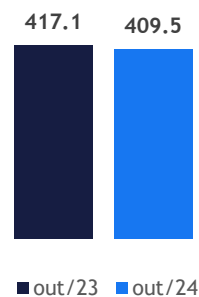
Desconto/Faturamento %



Fluxo de pessoas (R\$ milhões)



Fluxo de veículos (R\$ mil)



Liquidez

O Fundo encerrou o mês com **5.112 cotistas** e valor de mercado da cota A de **R\$517,0 milhões**. Nesse mês, o volume médio diário de negociações foi de **R\$1.637,1 mil/mês para 18% de free float**.

Informações da B3 (R\$ mil)	Outubro 24	2024 ¹	Últimos 12 meses ¹
Volume Total	37.652,9	168.391,1	168.391,1
Volume Diário Médio	1.637,1	900,5	900,5
Qtde de cotas negociadas	776,7	2.919,9	2.919,9
% de Cotas Negociadas (Giro) ² - média	19,6%	7,4%	7,4%
Quantidade de cotas (Classe A)			10.702.203
Valor de mercado (Classe A)			517.023.426,93

(1): Do dia 08/02/2024 até o dia 31/10/2024.

(2): Para o cálculo acumulado do giro, é utilizada o total de cotas negociadas sobre o total de cotas do *free float*.

Endividamento (CRI)

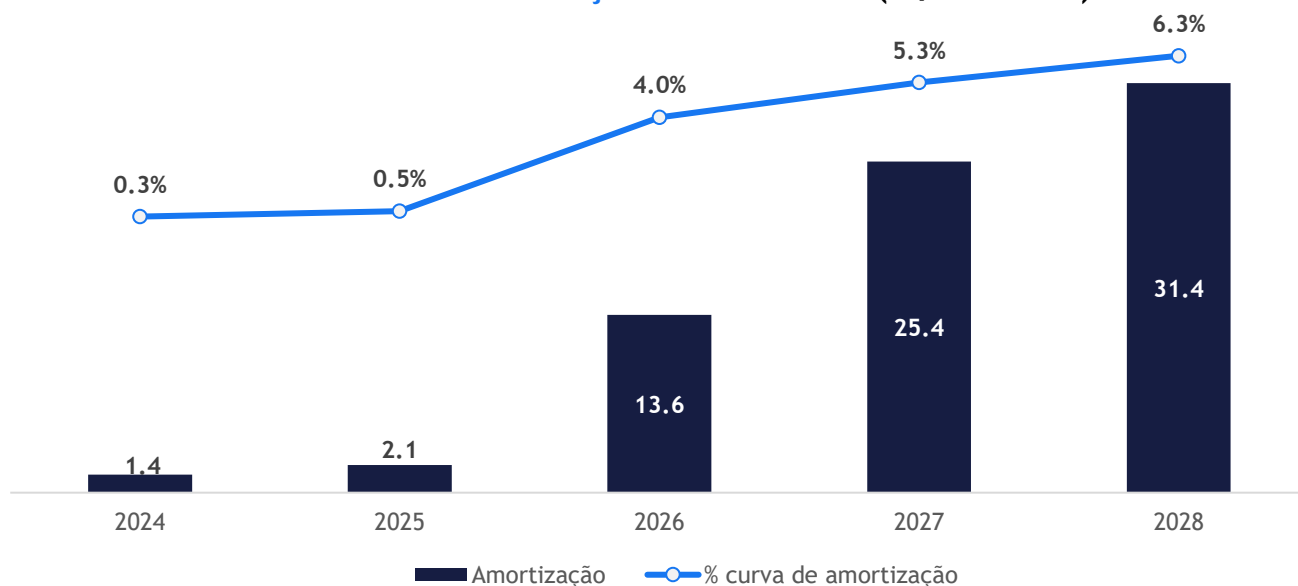
O Fundo emitiu uma dívida de R\$650 milhões em 14 de maio de 2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926% com 16 anos de prazo sendo os 2 primeiros anos com carência (2021 e 2022).

Em setembro de 2023, refletindo a estratégia de gestão financeira do Fundo para reduzir o endividamento antes da Oferta Pública, houve pré-pagamento de R\$120 milhões.

Em outubro de 2024, o **saldo da dívida foi de R\$774,0 milhões**.

CRI	Código	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de Início	Prazo (anos)
CRI Gazit Malls	21E0407810	774,0	IPCA	5,8926%	14/05/21	13

Fluxo de amortização CRI - 5 anos (R\$ milhões)







Os Ativos do Portfólio

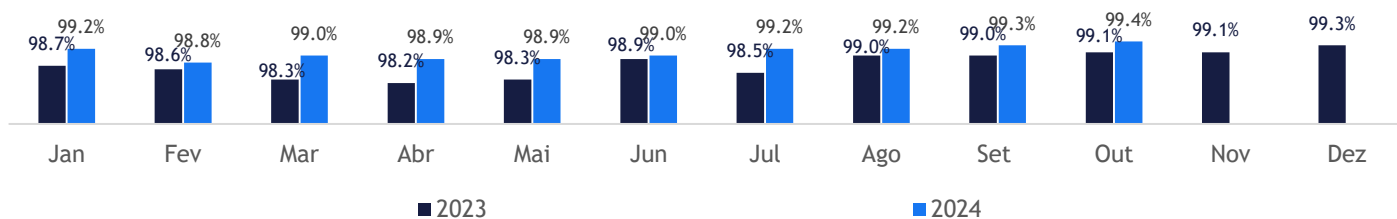
Internacional Shopping, São Paulo (80,1% de Participação do Fundo)

Adquirido pela Gazit em abril de 2018, o Internacional Shopping foi inaugurado em 1998 no km 225 da Rodovia Presidente Dutra em Guarulhos (SP), 2ª maior cidade de SP, região que se consolidou como um dos principais polos logísticos e residenciais do estado, graças à sua proximidade a diversas rodovias (e.g. Rod. Ayrton Senna, Rod. Fernão Dias e futuramente ao trecho Norte do Rodoanel Metropolitano além de 2 estações (Celeste e Verde) do metrô para os próximos anos). O shopping possui ABL de 75,2 mil m² (dos quais 60,2 mil m² pertencem ao GZIT11) e atualmente, abriga 360 lojas e quiosques, 6 restaurantes, 15 salas de cinema no maior Cinemark da América Latina, um parque de diversões Neo Geo Family com mais de 4.500m², boliche, academia, bancos, clínicas médicas, supermercado e uma unidade do Poupatempo. Atualmente, o Internacional Shopping é o shopping mais relevante do portfólio do GZIT11 em termos de ABL (42,4%) e em termos de geração de receita operacional líquida do Fundo (64% do NOI gerado).



Ano de Entrega	1998	
ABL Própria	60 mil m ² (part. 80,1%)	
Nº de Lojas	360	
Nº de Vagas	3.200	
Lojas Âncora		
Lojas Satélites		
Serviços		

Taxa de ocupação histórica






Indicadores	Outubro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	75.208	75.208
ABL própria (m ²)	60.242	60.242
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	101.687,6	992.414,2
Vendas totais (R\$/m ²)	1.360,0	1.331,6
Taxa de ocupação (%)	99,4%	99,1%
NOI próprio (R\$ mil) - 80,1%	8.386,5	81.568,8
Margem NOI competência (%)	95,4%	91,0%
SSS (%)	0,6%	1,9%
SSR (%)	2,1%	0,5%


Mais Shopping, São Paulo (100% de Participação do Fundo)

O Mais Shopping foi adquirido pela Gazit em 2015. Desde então, o imóvel passou por diversas reformas e expansões, que elevaram sua área em mais de 60% desde sua inauguração. O Mais Shopping localiza-se no maior polo comercial da cidade de São Paulo, com um fluxo de 1,2 milhões de pessoas por mês na região e está interligado ao metrô Largo Treze, ao terminal de ônibus Santo Amaro e próximo à estação Santo Amaro da linha 9-Esmeralda da CPTM.

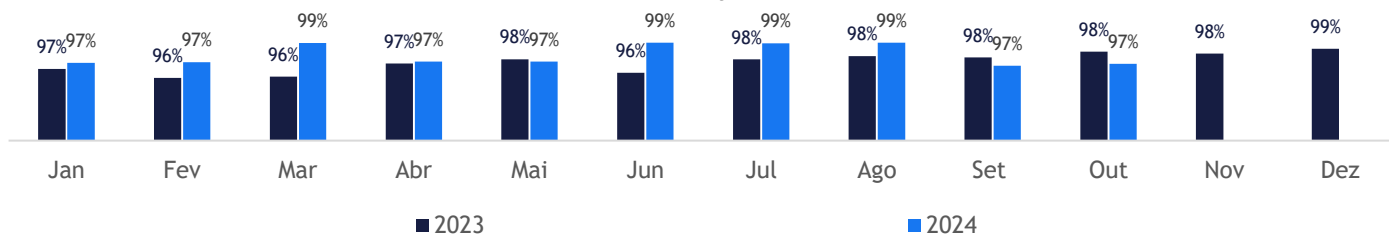
Com cerca de 200 operações dos mais diversos segmentos, como C&A, Poupatempo, Americanas Express, Carrefour Express, O Boticário, Natura, Smart Fit, Adidas, Puma, Kallan, Artwalk, entre outras, além de uma praça de alimentação com 23 marcas, entre elas KFC, Pizza Hut, Patroni, Burger King, McDonald's, Divino Fogão, o shopping ainda conta com o restaurante Mania de Churrasco e Mega Cacau Show que ficam no Piso térreo. Sendo uma excelente opção de compras para quem mora e trabalha na região, o Mais Shopping junto a Cinépolis, maior rede de cinemas da América Latina, oferece aos clientes mais de 1,1 mil lugares em oito salas de cinema de última geração no formato *stadium*).



Ano de Entrega	2010
ABL Própria	22,9 mil m ²
Nº de Lojas	+170
Nº de Vagas	+750
Lojas Âncora	
Lojas Satélites	
Serviços	



Taxa de ocupação histórica







Indicadores	Outubro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	22.926	22.926
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	23.946,6	226.032,2
Vendas totais (R\$/m ²)	1.075,1	1.006,2
Taxa de ocupação (%)	97,2%	98,0%
NOI competência (R\$ mil)	1.772,7	17.207,1
Margem NOI competência (%)	83,2%	79,5%
SSS (%)	10,9%	11,5%
SSR (%)	10,0%	6,5%

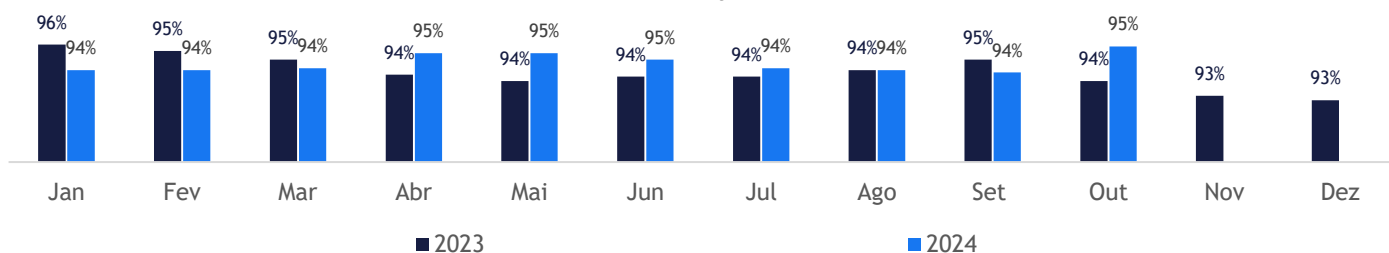
Morumbi Town Shopping, São Paulo (100% de Participação do Fundo)

Situado na Avenida Giovanni Gronchi, o Morumbi Town foi inaugurado em 2016, sendo o segundo ativo mais relevante em termos de ABL do Fundo (21,4% do total) e com geração de NOI de 9% do total. O empreendimento foi adquirido pelo Fundo em maio de 2021. Em termos de infraestrutura, o Morumbi Town se destaca na região pelo seu mix de lojas, focado predominantemente na classe B, e por sua oferta de atividades exclusivas, como quadras de futebol *society* e *beach tennis*, academia, NBA store (a 3ª maior loja do mundo), cinema e 120 lojas e quiosques distribuídos em seus mais de 31 mil metros quadrados de ABL. Possui ainda um mix de gastronomia relevante com marcas renomadas no cenário nacional como OUE, Bar do Alemão, Paris 6, Outback, Pecorino, Cabana e Serafina, esta última é uma marca internacional que será inaugurado no final deste ano.



Ano de Entrega	2016	
ABL Própria	30 mil m ²	
Nº de Lojas	+120	
Nº de Vagas	+1.500	
Lojas Âncora		
Lojas Satélites		
Serviços		

Taxa de ocupação histórica







Indicadores	Outubro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	30.432	30.432
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	37.202,0	366.247,7
Vendas totais (R\$/m ²)	1.281,1	1.272,1
Taxa de ocupação (%)	95,4%	94,6%
NOI competência (R\$ mil)	1.174,9	11.477,0
Margem NOI competência (%)	61,7%	59,8%
SSS (%)	-0,6%	1,9%
SSR (%)	0,4%	1,0%

Shopping Light, Centro de São Paulo (100% de Participação do Fundo)

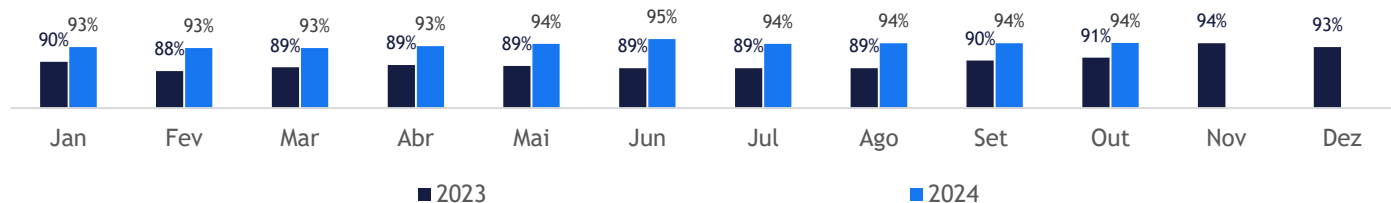
Adquirido em junho de 2015, o Shopping está localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo com o Viaduto do Chá, no coração de São Paulo. Tombado como patrimônio histórico desde 1984, o imóvel virou Shopping nos anos 2000 e possui uma ocupação média superior a 93% e mais de 110 lojas e quiosques, incluindo marcas renomadas como Nike, Adidas, Puma, Fila, Tommy Hilfiger, Pandora, Calvin Klein e Lacoste. Recentemente, o Shopping Light expandiu sua oferta com a adição de 6 novas marcas importantes: Vans, Baw, Copenhagen, Casa Bauducco, NBA Store e Sodiê, consolidando-se como “O Maior Shopping de Outlets da Cidade de SP”. No terraço do edifício, o complexo gastronômico *Priceless Mastercard* abriga os renomados restaurantes Notiê e Abaru, do chef Onildo Rocha, indicado para estrela Michelin. Com uma transformação significativa na oferta gastronômica, o Shopping se consolida como referência no centro de São Paulo, com opções como Outback, Pecorino, Abaru e Notie.

Devido à sua localização estratégica, o shopping recebe aproximadamente 500 mil visitantes por mês. A ocupação do shopping está em níveis superiores aos de 2023, com uma margem de NOI acima de 80% no 3T24, comparada a 65% no trimestre anterior.



Ano de Entrega	1999	
ABL Própria	18 mil m ²	
Nº de Lojas	119	
Nº de Vagas	200	
Lojas Âncora		
Lojas Satélites		
Serviços		

Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Outubro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	18.498	18.498
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	29.662,1	270.376,0
Vendas totais (R\$/m ²)	1.704,7	1.559,3
Taxa de ocupação (%)	94,1%	93,7%
NOI competência (R\$ mil)	1.439,0	12.217,6
Margem NOI competência (%)	87,2%	80,5%
SSS (%)	12,5%	9,1%
SSR (%)	-10,2%	3,2%

Shopping Prado Boulevard de Campinas (98% de Participação do Fundo)

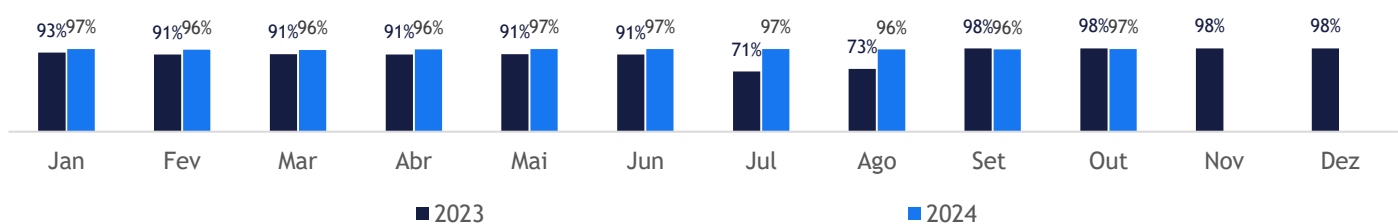
Sobre o Shopping Prado Boulevard, o ativo foi adquirido pela Gazit em 2013 e desde então vem passando por uma série de revitalizações, desde mudança de layout até a implementação da área do boulevard, onde se concentram diversas operações Gastronômicas. Atualmente, o Prado Boulevard oferece estacionamento coberto, área de eventos, praça de alimentação e ótima variedade de mix voltados ao varejo, lazer e entretenimento incluindo cinema, academia, supermercado, instituição de ensino, bares, farmácia entre outros. Com cerca de 9,9 mil m² de ABL (7,0% do total da ABL do Fundo), está localizado próximo à rodovia Anhanguera e a cerca de 4 km do centro de Campinas (SP), atraindo aproximadamente 130 mil visitantes mensalmente.

Em outubro de 2024, a taxa de ocupação alcançou 96,7%.



Ano de Entrega	2005	
ABL Própria	9,9 mil m ²	
Nº de Lojas	+65	
Nº de Vagas	+300	
Lojas Âncora		
Lojas Satélites		
Alimentação		

Taxa de ocupação histórica



Indicadores	Outubro 2024	2024 Acumulado
ABL total (m ²)	9.895	9.895
Vendas totais (R\$ mil) - 100%	8.573,4	85.962,4
Vendas totais (R\$/m ²)	896,2	900,1
Taxa de ocupação (%)	96,7%	96,5%
NOI competência (R\$ mil)	355,3	3.470,0
Margem NOI competência (%)	74,9%	71,3%
SSS (%)	-1,1%	2,4%
SSR (%)	8,5%	4,0%



Gazit Asset nas Lives

09/04/2024: Bate-papo com **Diogo Arantes do canal FII Fácil** ([Fundos Investimentos: LIVE com Alexandre Freitas - GAZIT - GZIT11](#)).

30/04/2024: Live com a gestão GZIT11 do canal **Vai Pelos Fundos** ([GZIT11: LIVE COM A GESTÃO! 30/04 - 19:30](#))

10/07/2024: Café com FII com gestor do GZIT11 ([4 Temporada: Fundos Imobiliários com Alexandre Freitas \(GZIT11\)](#))

23/07/2024: Go Crazy FIIs ([GZIT11 | Por que as COTAS estão caindo, ESTRATÉGIA, VP e Alavancagem](#))

14/08/2024: GZIT11 - Apresentação de Resultados 2T24 ([Link vídeo](#))

17/09/2024: Alternativas de Funding via Mercado de Capitais no Segmento Imobiliário I #4DCM ([Link vídeo](#))

12/11/2024: GAZIT Malls Entrevista com a Gestora | FII de Shopping- GZIT11 ([Link vídeo](#))

14/11/2024: GZIT11 - Apresentação de resultados 3T24 ([Link vídeo](#))

Disclaimers

Este relatório foi preparado pela Gazit Brasil Asset Management. Os números contidos nos gráficos de performance referem-se ao passado; performance passada não é indicador de performance futura. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Gazit não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICADAMENTE DIFERENTES. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.